



La compra de una casa

33 respuestas



Contenido



 Entender su situación financiera	Págs. 1 - 5
 Encontrar su casa nueva	Págs. 7 - 11
 Hacer una oferta	Págs. 13 - 15
 La inspección	Págs. 17 - 19
 Hoja de trabajo de la inspección de HUD	Págs. 20 - 21



La compra de una casa

Usted está considerando comprar una casa. Este será uno de los eventos más emocionantes de su vida y probablemente será la compra más cara e importante que haga en su vida.

Como parte del compromiso del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para ayudar a los consumidores a navegar el proceso de la compra de una casa, hemos compilado una lista de las preguntas frecuentes (y sus respuestas) de las personas que están por comprar una casa, como usted. Este panfleto es el primero de una serie de tres partes que contiene información sobre lo que se debe esperar y saber al comprar una casa. Esta serie trata sobre *La compra de una casa*, *La obtención de un préstamo*, y *El cierre del trato*. También hay tres videos que pueden ayudarle a entender la información de estos panfletos y se encuentran en nuestro sitio de Internet www.hud.gov o están disponibles a través de su agente de bienes raíces. El sitio de Internet general de HUD también tiene un enlace titulado “La compra de una casa” que contiene mucha información útil.

Las preguntas a continuación se enfocan en la primera parte del proceso de comprar una casa, desde decidir si comprar una casa o no hasta encontrar la casa ideal para usted.



Purchasing Your New
HOME

Selling to _____ Financing with _____
CONSUMER ASSISTANCE AND MORTGAGE

Entender su situación financiera

La decisión de comprar una casa probablemente es una de las decisiones financieras más significativas que tendrá que tomar en la vida. Por eso, es importante que usted entienda su situación financiera para que pueda determinar si comprar una casa es la opción correcta para usted. Estas preguntas le permitirán evaluar su situación financiera actual y comenzar a prepararse para el proceso de encontrar y comprar una casa.

1. ¿CÓMO SABRÉ SI ESTOY LISTO PARA COMPRAR UNA CASA?

Responda a estas preguntas:

- ¿Tengo una fuente estable de ingresos (normalmente un trabajo)? ¿He estado empleado habitualmente durante los últimos 2 a 3 años? ¿Tengo ingresos confiables?
- ¿Tengo una buena historia de pagar mis cuentas?
- ¿Tengo deudas de largo plazo pendientes?
- ¿Tengo dinero ahorrado para un pago inicial?
- ¿Tengo la capacidad de pagar una hipoteca todos los meses además de los costos adicionales?

Si puede responder “sí” a estas preguntas, probablemente esté listo para comprar su propia casa.

2. ¿CUÁNTO PUEDO PERMITIRME ¿? GASTAR EN UNA CASA?

La cantidad de dinero que puede gastar en una casa depende de dos factores primarios: la cantidad de su pago inicial y la cantidad de dinero que puede usar mensualmente para pagar la hipoteca. Un pago inicial es el dinero inicial que pagará para comprar la casa. A mayor pago inicial, menos dinero tendrá que pedir prestado y más capital tendrá en su casa. Hay opciones hipotecarias disponibles que solo requieren un pago inicial del 3.5% del precio de compra o menos. Sin embargo, las hipotecas con un pago inicial de menos del 20% del precio de compra generalmente requieren que compre una póliza de seguro hipotecario para proteger a la entidad crediticia en caso de que incumpla con el pago del préstamo. Al considerar la cantidad de su pago inicial, recuerde que también necesitará dinero para los costos de cierre, gastos de mudanza, reparaciones y mobiliario.

3. ¿CÓMO SE COMPARA COMPRAR UNA CASA CON ALQUILAR UNA CASA?

Hay un número de puntos a favor y puntos en contra tanto para alquilar como para comprar. Al alquilar normalmente estará libre de la mayoría de responsabilidades de mantenimiento, pagará una prima de seguro más baja por seguro de inquilino y podrá mudarse con más facilidad a otro lugar si lo desea. Pero al alquilar pierde la posibilidad de acumular capital, aprovechar los beneficios impositivos y protegerse contra el aumento del alquiler.

Comprar una casa viene con un número de beneficios asociados. Cuando hace un pago hipotecario, esta acumulando capital, lo que es una inversión. También puede obtener una deducción de sus impuestos por los intereses que paga sobre el préstamo hipotecario. El retorno sobre la inversión potencial junto con los beneficios impositivos a menudo hacen que la propiedad sea preferible al alquiler desde el punto de vista económico. Además de estos beneficios financieros, ser propietario de su casa también le permite tener un sentido de estabilidad y control en su situación de vivienda. Pero ser propietario de una vivienda no es para todos. Además de los pagos mensuales, la propiedad de una vivienda conlleva un compromiso de tiempo y dinero para el mantenimiento y reparaciones. Asegúrese de entender su situación personal y financiera y sopesar sus opciones detenidamente.

4. ¿QUÉ ES UNA HIPOTECA / ESCRITURA DE FIDEICOMISO?

Uno de los documentos que firmará al momento de la operación de cierre será una “hipoteca” o “escritura de fideicomiso”. Cada estado determina cuál de estos documentos se usará. Ambos son documentos legales y usted (el prestatario) hipoteca la casa como garantía del préstamo. Si no hace los pagos requeridos, la hipoteca dispone que su prestamista (o fideicomisario) tiene derecho a ejecutar la hipoteca, es decir, a vender la propiedad y aplicar el precio de venta contra el monto que usted debe más gastos. Esto también se conoce como un “gravamen” sobre la casa.

El pagaré (también conocido como “pagaré hipotecario”) es un documento distinto que incluye los términos del préstamo, incluyendo su deuda total, tasa de interés y detalles de pago. Al firmarlo, usted promete que pagará el préstamo.

La mayoría de personas también usan la palabra “hipoteca” intercambiabilmente con “préstamo para viviendas” (por ejemplo, “pagué mi hipoteca”). Esto puede ser un poco confuso, pero solo debe recordar que la palabra también se refiere a un documento legal. Igualmente, la escritura de fideicomiso no debe confundirse con la “escritura” que es un documento distinto que muestra la transferencia de propiedad de la vivienda del vendedor al comprador.

5. ¿QUÉ COSTOS INCLUYEN MIS PAGOS HIPOTECARIOS Y QUÉ FACTORES LOS AFECTAN?

El pago hipotecario mensual se usa primordialmente para pagar el capital y los intereses del préstamo, pero muchas entidades crediticias incluyen los impuestos a los bienes raíces locales, seguro del propietario y seguro hipotecario (si corresponde). Estas entidades crediticias cobran el dinero para pagar estos costos en su nombre y guardan estos fondos en una cuenta de depósito en garantía. Recuerde que el pago de impuestos y seguro puede aumentar significativamente sus pagos hipotecarios si tiene una cuenta de depósito en garantía. Por otro lado, si no tiene una cuenta de depósito en garantía, tendrá que presupuestar dinero independientemente para pagar estas cuentas. El monto del pago inicial, la cantidad del préstamo hipotecario, la tasa de interés, el periodo de pago y el plan de pagos afectará la cantidad de su pago hipotecario. Hay muchos calculadores de pago hipotecario disponibles en Internet, incluso hay una en www.hud.gov.

6. ¿CUÁNTO PUEDO PERMITIRME PAGAR POR MI HIPOTECA CADA MES?

Al determinar un pago hipotecario mensual que pueda pagar, debe considerar sus gastos mensuales actuales, otros costos que puedan surgir y afectar su pago hipotecario mensual y los gastos relacionados con su vivienda nueva. Sus gastos mensuales actuales incluyen los gastos que paga actualmente y que continuará pagando después de comprar su casa, por ejemplo, el pago por su auto, el pago de sus préstamos estudiantiles y de las cuentas de su tarjeta de crédito. Típicamente es deseable que su pago hipotecario sea el 31% o menos de sus ingresos brutos mensuales.

Este cuadro le ayudará a determinar el monto que puede pagar de hipoteca de acuerdo con sus ingresos.

EJERCICIO DE CÁLCULO RÁPIDO		
Ingresos brutos anuales	Ingresos brutos mensuales	31% disponible para una vivienda
\$20,000	\$1,667	\$507
\$25,000	\$2,083	\$646
\$30,000	\$2,500	\$775
\$25,000	\$2,918	\$904
\$40,000	\$3,333	\$1,033
\$45,000	\$3,750	\$1,163
\$50,000	\$4,167	\$1,292
\$55,000	\$4,583	\$1,420
\$60,000	\$5,000	\$1,550
\$65,000	\$5,417	\$1,680
\$70,000	\$5,833	\$1,808
\$75,000	\$6,250	\$1,938

7. ¿QUÉ OTRAS TARIFAS Y GASTOS TENDRÉ QUE PAGAR DESPUÉS DE COMPRAR UNA CASA?

Cuando compre una casa, será responsable de pagar los impuestos a la propiedad y seguro del propietario si no están incluidos en su pago mensual. También debe considerar los gastos que supone la compra de una casa, como:

- reparación o reemplazo de electrodomésticos malogrados o reparaciones más costosas
- (por ejemplo, reemplazo del caldero o del tejado)
- Gastos de mantenimiento habituales; (por ejemplo, limpieza del alcantarillado y mantenimiento básico).
- Cuota de la asociación de propietarios si compra una casa en un desarrollo planificado.
- Costos de condominio mensuales; si compra un condominio
- Servicios públicos, teléfono, TV por cable y servicio de Internet.

8. ¿CÓMO PUEDO OBTENER INFORMACIÓN SOBRE MI HISTORIAL CREDITICIO?

Las entidades crediticias se basan en su informe de crédito y puntaje de crédito para determinar si van a ofrecerle un préstamo y bajo qué condiciones. Cada persona tiene el derecho de obtener un informe de crédito gratis cada año de cada una de las tres compañías de informe de créditos, así como el derecho de disputar cualquier información imprecisa que aparezca en su informe de crédito. Revise bien las columnas de "límite alto de crédito", "préstamo total" y "pago atrasado". Puede obtener su informe de crédito gratis en www.annualcreditreport.com. Se le aconseja hacer esto lo antes posible para abordar cualquier problema que pudiera afectar su préstamo.

9. ¿QUÉ OCURRE SI NECESITO OTRA COPIA DE MI INFORME DE CRÉDITO?

Si ya recibió una copia gratis de su informe de crédito y desea ver una versión actualizada, puede comprar una copia de Equifax, Experian o TransUnion. Es buena idea obtener copias de las tres compañías para asegurarse de que no haya errores ya que cualquiera de las tres podría estarle proporcionando un informe a su entidad crediticia. Puede costar entre \$10 y \$35. Comuníquese con las compañías de informes de crédito en su sitio de Internet o llamando a los números indicados abajo para obtener más información.

COMPANÍAS DE INFORMES DE CRÉDITO		
Nombre de la compañía	Número de teléfono	Sitio de Internet
Equifax	1-800-685-1111	http://www.equifax.com
Experian	1-800-397-3742	http://www.experian.com
TransUnion	1-800-916-8800	http://www.transunion.com

10. ¿QUÉ OCURRE SI ENCUENTRO UN ERROR EN MI HISTORIAL CREDITICIO?

Los errores simples son fáciles de corregir y solo tiene que escribirle a la compañía de informes de crédito, indicar el error y proporcionar una prueba del error. También puede pedir que se agreguen sus propios comentarios para explicar el problema. Por ejemplo, si pagó tarde debido a una enfermedad, puede explicar eso para que se sepa. Las entidades crediticias normalmente entienden los problemas legítimos.





FOR SALE
SOLD

Encontrar su casa nueva

11. ¿QUÉ ES EL PUNTAJE DE CRÉDITO Y CÓMO LO USAN LAS ENTIDADES CREDITICIAS?

El puntaje de crédito es un número basado en su historial crediticio que representa la posibilidad de que podrá pagar un préstamo. Las entidades crediticias lo usan para determinar si usted reúne los requisitos para obtener un préstamo hipotecario. A mejor puntaje, mejor probabilidad de obtener un préstamo y mejores podrían ser los términos del préstamo. Los puntajes de crédito se basan en su historia de pago de créditos, los tipos de cuentas de crédito que tiene, la medida en la que usa sus cuentas de crédito, cuánto tiempo ha tenido cuentas de crédito y si recientemente trató de obtener nuevas cuentas de crédito.

12. ¿PUEDO MEJORAR MI PUNTAJE?

La forma de tener un buen puntaje de crédito es manteniendo un buen historial crediticio. Esto significa pagar sus cuentas a tiempo y no comprar más de lo que puede pagar. Antes de comenzar a buscar una casa, es aconsejable 1) pagar o amortizar cualquier saldo sobre sus cuentas de crédito existentes y mantener esas cuentas abiertas; y 2) evitar solicitar un crédito nuevo.

13. ¿DÓNDE PUEDO OBTENER MÁS AYUDA AL MOMENTO DE DECIDIR SI COMPRAR UNA CASA O NO?

HUD patrocina a agencias de asesoramiento de viviendas por todo el país que dan asesoramiento o recomendaciones gratis o a bajo costo. Estas agencias pueden ayudarlo a enfocarse bien en su situación y evaluar todas sus opciones de vivienda y de compra de una vivienda. Puede encontrar una agencia de asesoramiento de viviendas cerca de usted en www.hud.gov.

Una vez que haya evaluado si comprar una casa es la mejor opción para usted, el siguiente paso será encontrar la casa ideal. Asegúrese de tomarse su tiempo y tomar una decisión con la que estará contento.

14. ¿CÓMO COMIENZO EL PROCESO DE COMPRAR UNA CASA?

Haga una "lista" y comience a hacer una investigación informal. Hable con sus amigos y familiares, conduzca por vecindarios y busque en la sección de "venta de casas" del periódico. Piense en la ubicación de los vecindarios en relación a su trabajo y el tiempo y gastos que significará su transporte diario. Un agente de bienes raíces puede ayudarlo a buscar casas que puedan interesarle, mostrárselas y hablarle sobre

los vecindarios y escuelas del área. Internet también es un buen recurso para comprar casas y obtener información sobre escuelas, transporte y otros factores importantes.

15. ¿CÓMO DETERMINO MIS NECESIDADES DE VIVIENDA ANTES DE COMENZAR LA BÚSQUEDA?

Su casa debe ser compatible con su modo de vivir, con espacios y características que sean atractivas para toda la familia. Antes de comenzar a buscar casas, haga una lista de sus prioridades, como ubicación y tamaño. ¿La casa debe estar cerca de ciertas escuelas? ¿de su trabajo? ¿de transporte público? ¿De qué tamaño debe ser? ¿Qué tipo de terreno o solar prefiere? ¿Qué tipo de comodidades busca? Establezca una lista de requisitos o necesidades mínimos, y una “lista de deseos”. Los requisitos o necesidades mínimos son cosas que una casa debe tener para que usted considere comprarla, mientras que una “lista de deseos” incluye las cosas que le gustaría tener pero que no son esenciales.

16. ¿CÓMO SELECCIONO AL AGENTE DE BIENES RAÍCES IDEAL?

Los agente de bienes raíces pueden actuar en diferentes capacidades:

- El comprador contrata a un agente del comprador que represente el interés del comprador durante toda la transacción. Los compradores pueden pagarle al agente directamente a través de una tarifa negociada, a través del vendedor o mediante una comisión dividida con el agente del vendedor.
- El vendedor contrata a un agente del vendedor que representa los intereses del vendedor. Esta relación normalmente se crea mediante un contrato de listado.
- Un solo agente también puede representar al comprador y vendedor mediante lo que se conoce como “agencia doble”, y requiere el consentimiento del comprador.

Usted decide qué tipo de agente es el que más le conviene. Incluso si el agente de bienes raíces representa al vendedor, las leyes estatales usualmente disponen que se le trate de forma justa. Incluso si el agente lo representa a usted, el comprador, tenga en cuenta que éste normalmente no recibirá remuneración alguna hasta que usted compre una casa. Si usted tiene preguntas sobre el comportamiento de un agente o intermediario, debe comunicarse con la comisión de bienes raíces del estado o con el departamento de licencias.

Un buen agente de bienes raíces puede ser una gran fuente de información y puede hacer mucho por ayudarlo en el proceso de compra de una casa. Al buscar un agente, comience por preguntarle a sus familiares y amigos si pueden recomendarle uno. Compile una lista de varios agentes y hable con cada uno antes de seleccionar uno. Busque un agente que escuche bien, que entienda sus necesidades y en cuyo criterio confía. El agente ideal conoce bien el área local y tiene recursos y contactos que le ayudarán en su búsqueda. En general, es importante seleccionar un agente que le haga sentirse cómodo y que pueda proporcionar todo el conocimiento y los servicios que usted necesita.

17. ¿QUÉ DEBO BUSCAR AL DECIDIRME POR UNA COMUNIDAD?

Seleccione una comunidad que le permita vivir su vida diaria de la mejor forma posible. Muchas personas seleccionan a las comunidades en base a las escuelas. ¿Desea tener acceso a compras y transporte público? ¿Es importante para usted tener acceso a centros públicos, como la biblioteca o museos? Tenga en cuenta que el costo real de ser propietario de una casa incluye el tiempo y gasto del transporte. Con el tiempo, un transporte largo puede no compensar por o pesar más que los beneficios de un precio de compra más bajo. Cuando encuentre lugares que le gusten, hable con las personas que viven allí. Ellos conocen bien el área y serán sus vecinos futuros. Lo más importante de todo es tener un vecindario donde se sienta cómodo.

18. ¿CÓMO PUEDO OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LAS ESCUELAS LOCALES?

Usted puede obtener información sobre el sistema escolar comunicándose con la junta escolar del



condado, la ciudad o las escuelas locales. Su agente de bienes raíces posiblemente también esté al tanto de las escuelas en el área.

19. ¿CÓMO PUEDO OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS RECURSOS COMUNITARIOS?

Contacte a la cámara de comercio local para obtener materiales promocionales o hable con su agente de bienes raíces sobre los kits de bienvenida, mapas y otra información. Posiblemente también quiera visitar la biblioteca local. Puede ser una gran fuente de información sobre eventos y recursos locales. Sus vecinos futuros también pueden ser una gran fuente de información.

20. ¿CÓMO PUEDO AVERIGUAR EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS QUE ESTÁN A LA VENTA EN CIERTAS COMUNIDADES Y VECINDARIOS?

Su agente de bienes raíces del comprador puede darle una idea del costo mostrándole listados comparables. Si esta trabajando con un agente de bienes raíces REALTOR®, éste posiblemente tenga acceso a ventas comparables que se mantienen en una base de datos. También puede ver información sobre ventas en un número de sitios de Internet.

21. ¿QUÉ DEBO BUSCAR AL VER UNA CASA?

Además de comparar la casa con sus requisitos y listas de cosas deseadas, use la hoja de trabajo sobre la vivienda de HUD (al final de este folleto) y considere lo siguiente:

- ¿Hay suficiente espacio para el presente y futuro?
- ¿Hay suficientes habitaciones y baños?
- ¿Se encuentra estructuralmente bien la casa?
- ¿Funcionan los sistemas mecánicos y electrodomésticos?
- ¿Es suficientemente grande el jardín?
- ¿Le gusta la distribución del espacio?
- ¿Entrarán sus muebles en el espacio? ¿Hay suficiente espacio de almacenamiento? (Lleven una cinta para medir para responder mejor a estas preguntas.)
- ¿Hay algo que se necesita reparar o reemplazar? ¿Reparará o reemplazará los artículos el vendedor?
- ¿Cuánto cuesta enfriar o calentar la casa?
- Imagínese la casa con buen y mal clima, y durante cada estación. ¿Se sentirá contento con ella durante todo el año?

Tómese su tiempo y piense detenidamente sobre cada casa que vea. Pídale al agente de bienes raíces que indique los puntos a favor y en contra de cada casa, desde un punto de vista profesional. Una gran forma de mantenerse organizado es usar la hoja de trabajo sobre la vivienda de HUD para comparar las casas que ve. (Por favor vea la hoja de trabajo sobre la vivienda de HUD al final de este panfleto.) Si opta por usar listados impresos, asegúrese de que la información sea precisa y completa y actualícela con sus propios apuntes.

22. ¿QUÉ PREGUNTAS DEBO HACER AL MIRAR CASAS?

Enfóquese en identificar los problemas potenciales y de mantenimiento. ¿Hay algo que se necesita reemplazar? ¿Qué cosas requieren mantenimiento inmediato o continuo (por ejemplo, la pintura, tejado, sistema de calefacción, ventilación y aire acondicionado, electrodomésticos, alfombrado)? Haga preguntas sobre la casa y el vecindario, y enfóquese en los asuntos relativos a la calidad de vida. Asegúrese de que las respuestas del vendedor o agente de bienes raíces sean claras y completas. Haga preguntas hasta entender toda la información que le hayan dado. Hacer una lista de preguntas de antemano le ayudará a organizar sus ideas y ordenar toda la información que reciba. La hoja de trabajo sobre la vivienda de HUD puede ayudarle a desarrollar su lista de preguntas.

23. ¿CÓMO HAGO PARA COMPARAR TODAS LAS CASAS QUE VEO?

Si es posible, tome fotografías de cada casa: el exterior, las habitaciones principales, el jardín y las características extra que le gusta, así como lo que piensa que podría generar problemas. No dude en regresar para ver la casa de nuevo. Use la hoja de trabajo sobre la vivienda de HUD para organizar sus fotos y apuntes de cada casa.

24. ¿CUÁNTAS CASAS DEBO CONSIDERAR ANTES DE SELECCIONAR UNA?

Visite tantas casas como necesite para encontrar la que quiere. Como promedio, los compradores ven 15 casas antes de seleccionar una. Comuníquese frecuentemente con su agente de bienes raíces sobre las características que busca para evitar perder el tiempo.





SOLD

FOR SALE

555-444-3333

OWNER/AGENT

Hacer una Oferta

Una vez que encuentre la casa ideal, el siguiente paso será hacer una oferta. Esta probablemente sea una de las decisiones más importantes que tenga que hacer, ¡usted tiene control! o Usted está a cargo No dude en preguntarles a los profesionales de bienes raíces e hipotecas con los que esté trabajando todas las preguntas que necesite.

25. ¿QUÉ HAGO DESPUÉS?

En algún momento del proceso de búsqueda de una casa, será buena idea llamar o reunirse con una entidad crediticia hipotecaria para hablar sobre las opciones de préstamos. Muchas personas sienten que es mejor hacer esto antes de comenzar a buscar una casa. Al reunirse con la entidad crediticia antes de comenzar a buscar una casa, podrá estar precalificado para un préstamo para viviendas, lo que le permitirá saber el nivel de precio al que puede comprar una casa. Tenga en cuenta que no tiene que obtener un préstamo de una entidad crediticia que le otorga una precalificación o preaprobación. HUD aconseja a todos los prestatarios comparar entidades crediticias para encontrar la mejor oferta posible. Para obtener más información sobre las opciones y procesos de préstamos, consulte el panfleto Búsqueda de un préstamo de HUD.

Una vez que encuentre la casa que desea, su agente de bienes raíces le ayudará a preparar un contrato de compra de acuerdo con los términos que usted está dispuesto a ofrecer. El contrato incluirá:

- Una descripción legal completa de la propiedad
- La cantidad del depósito de garantía
- El pago inicial y detalles de financiamiento
- Fecha propuesta de mudanza
- Precio de su oferta
- Fecha propuesta de cierre
- Periodo de validez de su oferta
- Detalles de la oferta

Posiblemente le convenga contratar a un abogado que revise el contrato antes de firmarlo, especialmente si no está trabajando con un agente del comprador. Algunos compradores incluyen la revisión del abogado como contingencia del contrato. También necesitará llegar a un acuerdo con el vendedor sobre cómo se dividirán los gastos de transición relacionados con la propiedad, como los impuestos a la propiedad, cargos por agua y desagüe, costos de condominio y cuentas de servicios. También puede negociar los costos de la operación de cierre con el vendedor.



26. ¿CÓMO DETERMINO LA OFERTA INICIAL?

El cálculo de su oferta debe incluir varios factores: precios promedio de las casas en el área, la condición de la casa, cuánto tiempo ha estado en el mercado, términos de financiamiento y la situación del vendedor. Para cuando esté listo para hacer una oferta, tendrá una buena idea de lo que vale la casa y lo que usted puede pagar. Su agente de bienes raíces podrá ayudarle a determinar su oferta inicial. Escuche los consejos de su agente de bienes raíces, pero siga sus instintos para decidir su oferta. Esté preparado para negociar ya que esto es muy común al comprar una casa. El comprador y vendedor a menudo tienen que negociar varias veces antes de llegar a un acuerdo sobre el precio final.

27. ¿QUÉ ES UN DEPÓSITO DE GARANTÍA?

El depósito de garantía es el dinero que da para demostrar que está determinado a comprar una casa. Debe ser lo suficientemente substancial como para demostrar su buena fe y normalmente constituye un 1 a 5 por ciento del precio de compra (aunque el monto puede variar según las costumbres y condiciones locales). Su agente de bienes raíces lo retendrá en una cuenta cuando usted haga la oferta. Si se acepta su oferta, el depósito de garantía se convertirá en parte de su pago inicial o costos de cierre. Si el vendedor rechaza su oferta, se le devolverá su dinero. Si usted se retira del contrato después de firmarlo, posiblemente pierda todo el depósito.

28. ¿QUÉ SON CONTINGENCIAS?

Las contingencias son condiciones que, si no se cumplen, pueden permitirle cancelar el contrato sin perder su depósito de garantía. Hay varios tipos de contingencias, como obtener financiamiento, el resultado de la inspección de la vivienda o de radón y otros términos que usted identifique. Una de las contingencias más importantes es la del financiamiento. Si tiene una contingencia de financiamiento en su contrato, posiblemente pueda obtener la devolución de su depósito de garantía si no puede obtener una hipoteca por debajo de cierta tasa de interés o a través de un programa de préstamo específico.

29. ¿NECESITO UN ABOGADO?

Las leyes varían de estado a estado. Algunos estados requieren que un abogado participe en varios aspectos del proceso de compra de una casa, mientras que otros estados no lo requieren, siempre y cuando se involucre a un profesional de bienes raíces. Incluso si un abogado está involucrado en otros aspectos del proceso de compra de una casa y usted no tiene la obligación legal de contar con la representación de un abogado, es deseable contratar a su propio abogado para proteger sus intereses.

Un abogado puede revisar contratos, ponerlo al tanto de consideraciones especiales y ayudarlo con el proceso de cierre. Investigue un poco y encuentre un abogado con el que se sienta cómodo. Averigüe los servicios disponibles y cuánto cuestan y si el abogado tiene experiencia en la representación de compradores de viviendas.





La inspección

Usted ha decidido qué casa comprar, ha hecho una oferta y está tratando de obtener un préstamo. Pero antes de comprometerse completamente, asegúrese de que la casa que quiere comprar sea segura, saludable y no tenga defectos escondidos. Una inspección de la casa le ayudará a identificar problemas que se le pueden haber pasado en su propia evaluación de la misma y le dará la paz y tranquilidad que viene con una evaluación detallada y profesional de la condición de la casa.

30. ¿QUÉ HACE UN INSPECTOR DE VIVIENDAS Y QUÉ EFECTO TIENE LA INSPECCIÓN EN LA COMPRA DE LA CASA?

HUD recomienda enfáticamente a los compradores potenciales de viviendas que obtengan una inspección independiente de la vivienda. Los inspectores de viviendas se enfocan especialmente en la estructura, construcción y sistemas mecánicos de la casa y le informarán de cualquier reparación que sea necesaria. Es aconsejable encontrar un inspector independiente de los que están involucrados en la transacción de compra, incluyendo el agente del comprador. Para obtener más información sobre las inspecciones de vivienda, lea el documento de HUD Para su protección: Obtenga un panfleto de inspección de vivienda en www.hud.gov.

El inspector no evalúa si obtiene un buen valor por su dinero. Generalmente, el inspector verifica: el sistema eléctrico, la plomería, la eliminación de desechos, el calentador de agua, aislamiento y ventilación, el sistema de calefacción ventilación y aire acondicionado, la fuente y calidad de agua, la presencia potencial de plagas, los cimientos, las puertas, ventanas, techos, paredes, pisos y tejado. Asegúrese de contratar a un inspector de viviendas calificado y con experiencia.

Es buena idea hacer una inspección antes de firmar una oferta escrita o hacer una oferta escrita contingente en la inspección satisfactoria de la vivienda, porque una vez que cierre el trato, habrá comprado la casa “tal cual está”. Una cláusula de inspección le da una “salida” de la compra de la casa si se encuentran problemas graves o le da la capacidad de volver a negociar el precio de compra si se necesita hacer reparaciones. Una cláusula de inspección también puede especificar que el vendedor debe corregir el problema antes de la compra de la casa.

31. ¿NECESITO ESTAR PRESENTE DURANTE LA INSPECCIÓN?

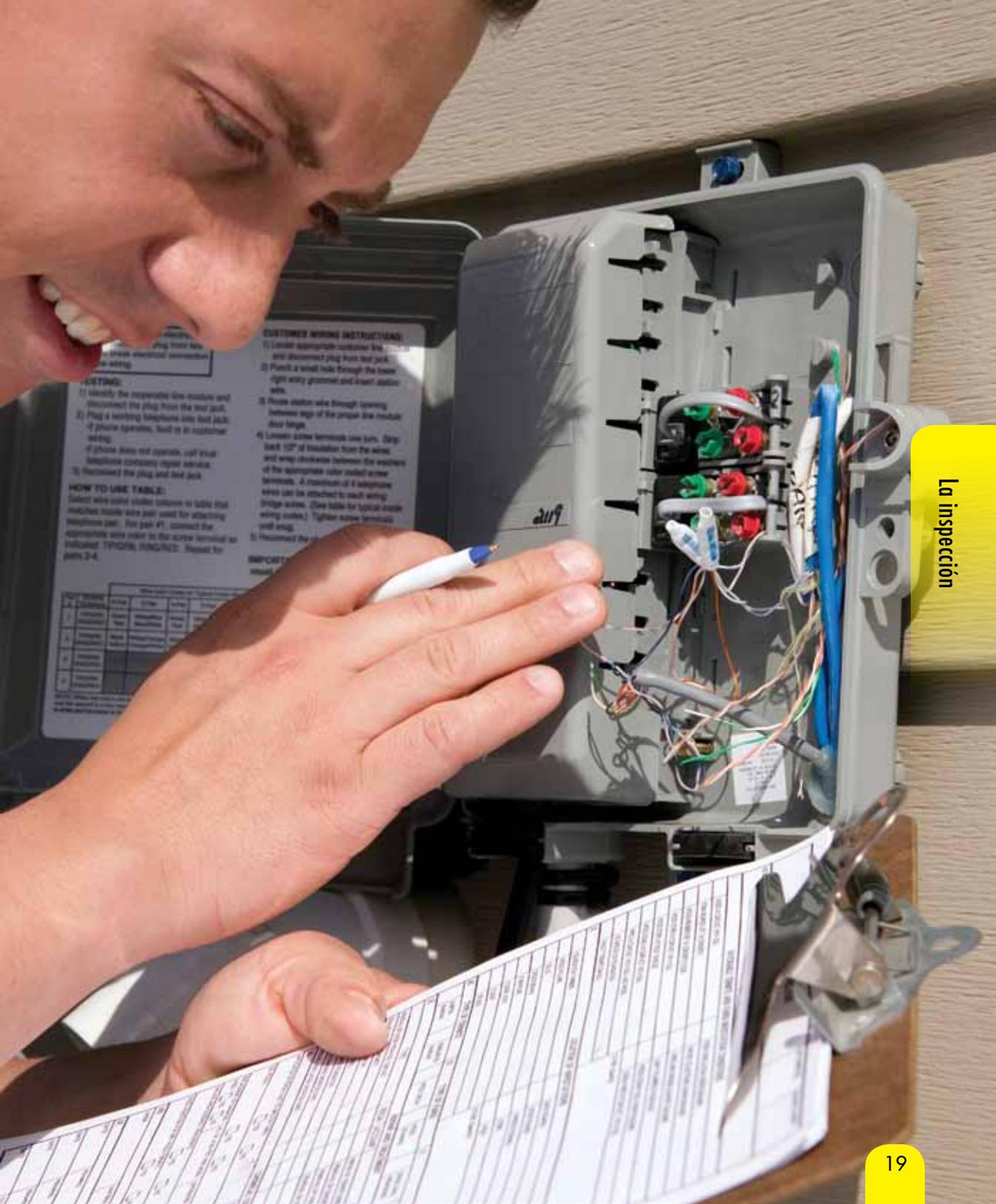
No es necesario, pero es buena idea. Después de la inspección, el inspector de viviendas le dará un informe sobre la casa y podrá responder a preguntas sobre el informe y cualquier área de problemas. Usted tendrá la oportunidad de recibir una opinión objetiva sobre la casa que quiere comprar y es buen momento para hacer preguntas generales sobre el mantenimiento. Para obtener más información sobre las preguntas que debe hacerle al inspector, consulte las Diez preguntas importantes para el inspector de viviendas de HUD en www.hud.gov.

32. ¿SE REQUIEREN OTROS TIPOS DE INSPECCIONES?

Si su inspector de vivienda descubre un problema grave, podría recomendarse otra inspección más específica. Es buena idea considerar que se inspeccione su casa para detectar la presencia de una variedad de riesgos para la salud como el gas radón, plomo, asbesto o problemas potenciales con el agua o el sistema de eliminación de desechos. Puede ser buena idea hacer una inspección de plagas. Usted puede reservarse el derecho de cancelar el contrato de venta o pedir que el vendedor arregle o repare problemas si se descubren.

33. ¿QUÉ SON “GARANTÍAS DEL PROPIETARIO”? ¿DEBO CONSIDERAR TENERLAS?

Las garantías del propietario le ofrecen protección durante un periodo de tiempo específico (por ejemplo, un año) contra problemas potencialmente costosos, como reparaciones inesperadas o electrodomésticos o sistemas de vivienda, que no están cubiertos por el seguro del propietario. Las garantías ofrecen protección durante el tiempo inmediatamente posterior a la compra de una casa, una época en que muchas personas están escasas de dinero. Haga sus averiguaciones y determine si le convendría tener una garantía del propietario.



CUSTOMER WIRING INSTRUCTIONS:

- 1) Locate appropriate customer line and disconnect plug from test jack.
- 2) Punch a small hole through the lower right-way ground and insert station wire.
- 3) Route station wire through opening between legs of the proper line module door latch.
- 4) Loosen screw terminals one turn. Strip back 1/2" of insulation from the wires of the appropriate color coded wire terminals. A maximum of 4 separate wires can be attached to a separate screw terminal. (See table for typical wire sizes.) Tighten screw terminals and wire.
- 5) Reconnect the plug to the test jack.

IMPORTANT:

TESTING:

- 1) Identify the appropriate line module and disconnect the plug from the test jack.
- 2) Plug a working telephone into test jack if phone operates, fault is in customer wiring.
- 3) If phone does not operate, call your telephone company repair service.
- 4) Reconnect the plug and test jack.

HOW TO USE TABLE:

Select wire color codes columns to table that matches inside wire pair used for attaching customer lead. For pair #1, connect the appropriate wire color to the screw terminal or indicated TYPICAL WIRING. Repeat for pairs 2-4.

PAIR	INSULATION COLOR	WIRE COLOR	WIRE SIZE	WIRE TYPE	WIRE COLOR	WIRE SIZE	WIRE TYPE
1	Red	White	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)	Red	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)
2	Green	White	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)	Green	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)
3	Blue	White	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)	Blue	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)
4	Orange	White	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)	Orange	18 AWG	Unshielded Twisted Pair (UTP)

La inspección

WIRING CHECKLIST

NO.	DESCRIPTION	STATUS
1	Verify correct line module and disconnect plug from test jack.	
2	Verify correct station wire through opening between legs of the proper line module door latch.	
3	Verify correct wire size and type for each terminal.	
4	Verify correct wire color for each terminal.	
5	Verify correct wire size and type for each terminal.	
6	Verify correct wire color for each terminal.	
7	Verify correct wire size and type for each terminal.	
8	Verify correct wire color for each terminal.	
9	Verify correct wire size and type for each terminal.	
10	Verify correct wire color for each terminal.	

WIRING CHECKLIST

NO.	DESCRIPTION	STATUS
1	Verify correct line module and disconnect plug from test jack.	
2	Verify correct station wire through opening between legs of the proper line module door latch.	
3	Verify correct wire size and type for each terminal.	
4	Verify correct wire color for each terminal.	
5	Verify correct wire size and type for each terminal.	
6	Verify correct wire color for each terminal.	
7	Verify correct wire size and type for each terminal.	
8	Verify correct wire color for each terminal.	
9	Verify correct wire size and type for each terminal.	
10	Verify correct wire color for each terminal.	

HOJA DE TRABAJO DE LA VIVIENDA DE HUD

Información básica _____
 Dirección residencial _____
 Descripción general _____
 Precio solicitado _____ Impuestos _____
 Total en pies cuadrados _____ Tamaño del lote _____
 Edad _____ No. de habitaciones/baños _____

Interior

Habitaciones	Tamaño	Características
Sala de estar		
Cocina		
Comedor		
Habitación principal		
Habitación 2		
Habitaciones adicionales		
Baños		
Armarios		
Sótano/ático		
Lavandería		
Depósito		
Otro		

Electrodomésticos	Condición y comentarios
Estufa/horno	_____
Refrigerador	_____
Lavaplatos	_____
Triturador de desechos	_____
Otro	_____

Calefacción, ventilación y aire acondicionado

Tipo de calefacción _____
 Aire forzado, bomba de calor, zócalo, radiador, etc. _____
 Antigüedad/condición del sistema _____
 Fuente de calefacción _____
 Eléctrica, gas, aceite _____
 Tipo de aire acondicionado: _____

HOJA DE TRABAJO DE LA VIVIENDA DE HUD

Exterior

Condición

Superficie (madera, estuco, ladrillo, forrado lateral, etc.) _____

Comentarios _____

Canaletas _____

Patio

Comentarios _____

Características naturales _____

Jardinería _____

Características adicionales

Porche, plataforma externa, patio, etc. _____

Garaje/cochera abierta _____

Vecindario

Ubicación/comunidad _____

Cerca de: _____

Trabajo _____

Escuelas o guarderías _____

Otro _____

Fuente de agua (ciudad o pozo) _____

Desagüe o pozo séptico _____

Recogida de basura _____

Servicios de emergencia

Comisaría _____

Estacion de bomberos _____

Hospital _____

Otras observaciones/comentarios _____



U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Single Family Housing
451 Seventh Street, SW
Washington, DC 20410-3000

Official Business
Penalty for Private Use \$300
Negocio oficial
Penalidad por uso privado \$300

Presorted STD
Postage & Fees Paid
HUD
Permit No. G-51



EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY

HUD-9527-H (Spanish)
junio de 2011